

# Lago Maggiore

## Leggiuno

Ref. 4591: Zeer luxe villa met grote tuin buiten zwembad en meerzicht in Leggiuno  
Prijs op aanvraag



# Beschrijving

Prestigieus pand op een unieke locatie, met uitzicht op het meer.

Uit de totale reconstructie en uitbreiding van een oud huis is deze woning geboren, uniek in zijn soort qua afwerking en aandacht voor detail, met adembenemend uitzicht op het Lago Maggiore.

De villa bestaat uit het woongedeelte van ca. 660 m<sup>2</sup> met terrassen en balkons van nog eens 80 m<sup>2</sup>. Een ronde toren verlevendigt de gevel en de planten op de verschillende verdiepingen, waardoor er een warme leesomgeving ontstaat met een open haard op de begane grond, een intieme, zeer lichte zitkamer op de tussenverdieping en terras van de hoofdruimte op de eerste verdieping.

In een apart gebouw van de villa bevindt zich de garage die plaats maakt voor vier grote auto's, een bijkeuken en badkamer met douche voor gebruik bij het zwembad. Een portiek van circa 60m<sup>2</sup> verbindt dit gebouw met het hoofdgebouw.

Naast deze gebouwen wordt een rustiek gebouw van 100 m<sup>2</sup> gebruikt als depot voor landbouwwerktuigen voor het onderhoud van de grond, deze is 4 hectare groot en is grotendeels bebost, waardoor totale privacy wordt gegarandeerd, een stilte die moeilijk te vinden is in andere woningen aan het Lago Maggiore.

De villa heeft vier verdiepingen, verbonden door een interne lift: kelderverdieping, met technische ruimtes, wijnkamer, twee grote bergingsruimtes. Souterrain met gastenverblijf compleet met badkamer en inloopkast, washok, grote biljartkamer, leeszaal met open haard en gasten badkamer.

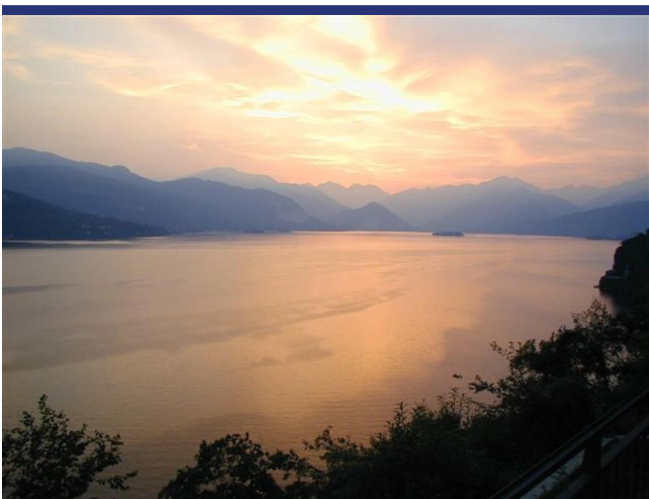
Begane grond met grote woonkamer geplaveid met marmer, twee eetkamers, grote keuken, gasten badkamer, mooie Thun maiolica-kachel.

Eerste verdieping, fitnessruimte, studeerkamer, gastenappartement met badkamer en inloopkast, hoofdappartement van ongeveer 60 vierkante meter, met Thun maiolica kachel, prachtig terras op de top van de toren met uitzicht van Arona tot Intra-Pallanza.

Zeer actuele installatietechnieken, extern en intern inbraak alarmsysteem met TVC-systeem met 9 terminals en bewegingsregistratie, vloerverwarming, condenserende LPG-ketel en optioneel houtketel als alternatief, gecentraliseerd stofzuiger systeem op elke verdieping van het huis, telefoon- en ADSL-bekabeling en intercom.

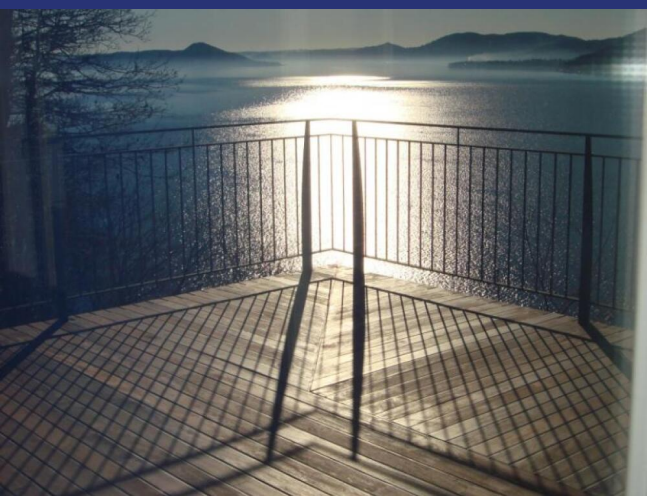
Schitterend verwarmd buitenbad met hydromassage (in uitvoering).

# Foto's









# Locatie & Details



(Pin geeft niet de exacte locatie aan van de woning)

- Referentienummer: 4591
- Villa/Boerenhuis
- Zicht op meer
- Panoramisch uitzicht
- Tuin
- Terras
- Balkon
- CV
- Open Haard
- Garage: ja
- Gastenverblijf: Te realiseren
- Zwembad: Ja
- Prijs op aanvraag
- Woonoppervlak: 660 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 40000 m<sup>2</sup>
- Slaapkamers: 5
- Badkamers: 6
- Verhuurpotentieel: Zeer goed
- Conditie van object: Zeer goed
- Status: Beschikbaar

# Informatie

## Informatie over het koopproces en de bijkomende kosten

Voor meer informatie over de procedure van het koopproces kunt u via deze link onze informatiebrochure 'De aankoop van uw huis in Italië' downloaden. In deze brochure kunt u nalezen hoe het koopproces verloopt, met welke bijkomende kosten u als koper rekening dient te houden en op welke wijze ItaliaCasa haar cliënten bijstaat gedurende alle fasen van het koopproces.

## Aankoopkosten

De koper van een woning in Italië moet rekening houden met een aantal bijkomende kosten. Als eerste moet er overdrachtsbelasting of Italiaanse BTW betaald worden over de kadastrale waarde of de aankoopsom. Daarnaast de notarisfee, kosten voor de eigendomsoverdracht in het kadaster en de makelaarscourtage. Het exacte percentage bijkomende kosten hangt af van een aantal factoren. Meer informatie kunt u nalezen in onze informatiebrochure 'De aankoop van uw huis in Italië'. ItaliaCasa berekent, afhankelijk van de hoogte van de aankoopprijs, een bemiddelingsvergoeding van 3% - 4% over de overeengekomen aankoopsom (met een minimum van euro 6.000,-). Over deze vergoeding wordt Italiaanse BTW (IVA) berekend.

## Over ItaliaCasa

Met slechts één specialisatie is ItaliaCasa sinds 2004 de toonaangevende Italiaanse makelaar voor de Nederlandstalige en internationale markt. Of het nu gaat om een vakantiewoning of een eerste woning als u emigreert, bij ItaliaCasa bent u aan het juiste adres. Met een ervaren multidisciplinair team van professionals, allen gepassioneerd door Italië, staan we in een groot deel van het land voor u klaar. Uiteraard zijn wij in Italië officieel erkend en bevoegd als makelaar en aangesloten bij de Italiaanse vereniging van makelaars, de FIAIP. Een groter kennisniveau treft u niet in de markt. Met een vestiging in Nederland, een vestiging in Italië en vertegenwoordigingen op 10 plaatsen in Italië beschikken we over een uitgebreid netwerk en begeleiden we onze klanten van A tot Z. Van de eerste oriëntatie tot en met de overdracht bij de notaris. En ook daarna met onze services op het gebied van property management en bouwbegeleiding.



## Waarom kiezen voor ItaliaCasa?

Wij spreken uw taal en begrijpen uw wensen. Op internet zijn veel tussenpersonen en portals te vinden die buitenlands onroerend goed aanbieden. Vaak ontbreekt het daarbij aan kennis van de Italiaanse onroerend goed markt en het rechtstelsel waardoor er van deskundige begeleiding geen sprake kan zijn. ItaliaCasa kent alle aangeboden objecten zelf en stelt haar portfolio samen met de wensen van Noord-Europese huizenkopers in het achterhoofd. We begeleiden vervolgens het complete koopproces. Dat vereist specifieke kennis die wij als officieel in Italië geregistreerd en erkend makelaarskantoor in eigen huis hebben. Alle vergunningen, kadastrale, juridische en eigendomsaspecten worden goed in kaart gebracht zodat u zich geen zorgen hoeft te maken. Het doel? een geslaagde en zorgen vrije aankoop!

## Hulp bij het zoeken?

Heeft u uw wensen in kaart gebracht en wilt u dat wij met u meedenken om de eerste oriëntatie van het zoekproces vorm te gaan geven? Of ben u klaar om al direct concrete stappen te zetten? Geef dan vrijblijvend uw zoekprofiel aan ons door. Dat kan via [deze module](#) op onze website of anders kiest u voor 'Diensten' en dan 'Zoek voor mij'.

## Meer informatie?

BENELUX

Postbus 23

2060 AA Bloemendaal, Nederland

Tel internationaal: +31 71 3649732

ITALIË

Contrada Gualduccio 1

San Ginesio (MC), Italia

Tel +39 0332 1791448

Numero REA MC - 193326

P. IVA 01927730430

FIAIP nr. 28627

[info@italiacasa.net](mailto:info@italiacasa.net)

[www.italiacasa.net](http://www.italiacasa.net)



© ItaliaCasa. De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Aan de inhoud van de informatie kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De vermelde informatie is van algemene en informatieve aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. ItaliaCasa is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit onjuiste informatie of anderszins.